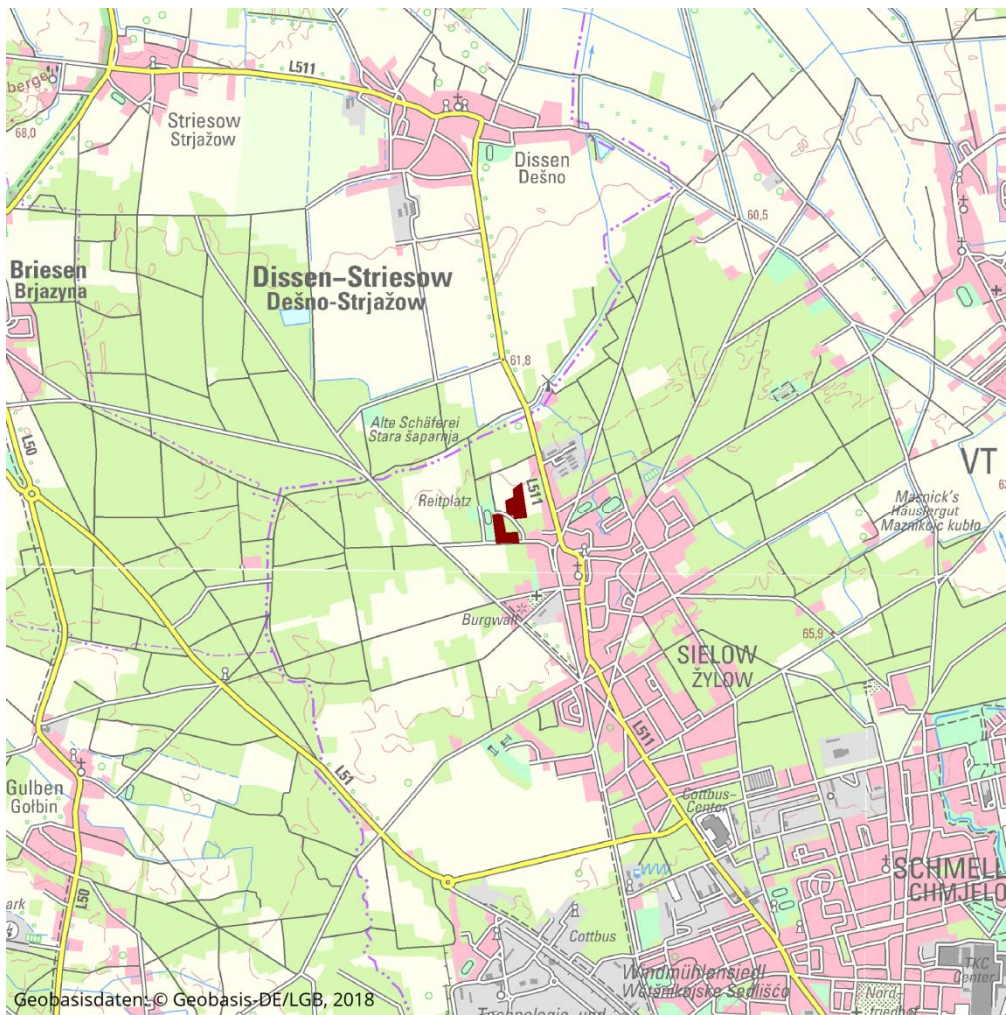


Stadt

Cottbus

Flächennutzungsplan 5. Änderung Begründung (Deckblatt)



Entwurf Februar 2019

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Aufgabe	1
1.2	Rechtsgrundlagen / Grundlagen der Planaufstellung	2
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Schutzausweisungen / Bindungen	3
2.3	Planungen	3
2.4	Standort	3
3	Siedlungsplanung / Darstellung im FNP	4
3.1	Darstellung	5
3.2	Auswirkungen	6

Erläuterungsbericht

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus in der Fassung 2004 mit den entsprechenden Änderungen 1 bis 2 gültig.

Alle Erläuterungen der ursprünglichen Begründung und die der vorangegangenen Änderungen behalten ihre Gültigkeit, soweit nachfolgend nichts anderes gesagt ist.

Erläutert werden hier nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. in das Umfeld betreffen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe

Die Stadt Cottbus will die Entwicklung des „Therapie- und Reitsportzentrums Sielow“ fördern. Der Standort soll erweitert und abgerundet werden. *Veranlassung*

Um hierfür Baurecht zu schaffen, wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Im FNP ist als ursprüngliche Nutzung für die Erweiterungsfläche noch Wald dargestellt.

Damit widerspricht der B-Plan dem wirksamen FNP. Er kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. *Erforderlichkeit
Ziel und Zweck*

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um diese Konflikte zu lösen, wird der FNP für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren mit dem B-Plan geändert.

Der Flächennutzungsplan wird nur für eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes überarbeitet. *Plangebiet*

Der Standort liegt im Nordwesten des Stadtgebietes westlich des Ortsteils Sielow.

1.2 Rechtsgrundlagen / Grundlagen der Planaufstellung

Rechtsgrundlage für die Planänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Feststellungsbeschluss gültigen Fassung. *Rechtsgrundlagen*

Die Planänderung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. *Verfahren §13 BauGB*

Bisher wurden folgende Schritte durchlaufen.

- Beschluss der SVV Cottbus vom 25.05.2016 (Beschluss Nr. VI-029-20-16) zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 25.Juni 2016

Es wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Planänderung erstellt. Die Flächendarstellungen des FNP außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit. *„Deckblatt“
Planzeichnung*

Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben. *Kartengrundlage*

2 Rahmenbedingungen

2.1 Landesplanung

Im vorliegenden Fall sind aktuell folgende Rechtsgrundlagen der Landesplanung verbindlich. *Landes- und Regionalplanung*

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Relevante Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind: *Ziele*

- Ziel 2.7 LEP B-B: Festlegung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen;
- Ziel 4.3 LEP B-B: keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen;
- Ziel 4.5 LEP B-B Abs. 1 Nr. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentren Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne Beschränkungen zum Umfang möglich;

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
 - Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze*

- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Aus der Regionalplanung heraus sind keine Vorgaben zu beachten.

2.2 Schutzausweisungen / Bindungen

2.2.1 Umwelt

Das Änderungs-Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht.

Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotop, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind bisher an diesem Standort nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige

Die Planänderung betrifft Wald nach dem LWaldG.

Sonstige Schutzausweisungen, die für das Vorhaben bindende Wirkung entfalten, sind nicht bekannt.

2.3 Planungen

Im gültigen Landschaftsplan (LP) ist der Bereich als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und als Wald dargestellt.

Im aktuellen Landschaftsplanentwurf der Stadt mit Stand Dezember 2016 Teilplan „Entwicklungskonzept“ ist eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und für die Teilfläche der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung und der möglichen Ersatzaufforstung die Entwicklung von Feuchtwiesen/Feuchtwäldern für den Biotop- und Artenschutz geplant.

Weiterhin sind erosionsvermeidende Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht vorgesehen.

Sonstige kommunale Planung oder Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden oder sonstiger Planungsträger werden konkret durch die Planungsabsicht nicht berührt.

2.4 Standort

Der Planbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung das beste- *Nutzungsbestand* hende angrenzende als bereits Sonderbaufläche einzustufende Therapie- und Reitsport- *Realnutzung* zentrum.

Daneben sind Forst- und Ackerflächen betroffen.

Auch das weitere Umfeld ist im Norden, Süden und Westen durch Forst- und Ackerflächen bestimmt. Östlich schließt sich, nur durch eine schmale Zäsur unterbrochen, die Siedlungsfläche von Sietow an, die im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist über die im Süden angrenzende Wegever- *Erschließung* bindung gesichert.

Der Standort ist stadttechnisch teilweise erschlossen.

Derzeit erfolgt die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über grundstückseigene abflusslose Sammelgruben.

Eine zentrale Schmutzwasserableitung ist gegenwärtig und künftig nicht vorgesehen.

Der Bereich ist mit Trinkwasser versorgt.

Sollte ein zusätzlicher Wasserbedarf entstehen, ist die Versorgungsleitung im Briesener Weg zumindest teilweise zu verstärken.

Eine Verstärkung der Trinkwasserleitung im Briesener Weg ist gegenwärtig nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig vor Ort zur Versickerung gebracht.

Im Osten berührt eine Erdgas-Hochdruckleitung den Bereich. Die Trasse wird von Bebauung frei gehalten.

Das Areal um das Plangebiet ist teilweise bewaldet bzw. wird forst- bzw. landwirtschaftlich *Umwelt* genutzt. Bei den Waldflächen handelt es sich um Kiefernforsten.

Die Ackerflächen werden intensiv genutzt.

In der Biotop- und Nutzungskartierung des LP-Entwurfes ist die Ackerfläche im Norden als Frischwiese/Frischweide mit mittlerer Wertigkeit kartiert.

Der Grundwasserflurabstand ist mit >1-2m gering

Die Landschaft im Bereich wird durch ein relativ kleinteiliges Mosaik aus Wald- und Offenflächen sowie die bestehende Bebauung geprägt.

Die Qualität der Naturausstattung des Änderungsgebietes ist von durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar.

Das Landschaftsbild weist keine Besonderheiten auf.

Empfindliche Nutzungen befinden sich in Form eines Wohngrundstückes in einer minimalen Entfernung von rund 50 m zur Grenze des Plangebietes.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung empfindliche Biotope sind im Einflussbereich nicht vorhanden.

Sonstige Standortbedingungen, die für die Planung relevant sind, sind nicht erkennbar.

3 Siedlungsplanung / Darstellung im FNP

Im Punkt 3 der ursprünglichen Begründung sind die Darstellungen für Sonderbauflächen *ursprüngliche Begründung* im FNP erläutert.

Die Planungskonzepte und Ziele der städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich der Anlagen für Sport und Erholung behalten auch für die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Unter der Überschrift „Konzept“ ist dazu folgendes formuliert.

Planungsziele

Sport- und Freizeitgebiete wurden als Sonderbauflächen dargestellt, wenn sie neben den Freianlagen auch einen Anteil an Baulichkeiten aufweisen oder aufweisen sollen. Im Hinblick auf die Funktionsabsicherung, entsprechend den Anforderungen eines Oberzentrums, wurden die geplanten Standorte so gewählt, dass eine ausgewogene Verteilung im gesamten Stadtgebiet erreicht werden kann. Die Entwicklungsstandorte können bei Bedarf an private Investoren vergeben werden.

Es werden Sonderbauflächen ohne hohen, bzw. mit hohem Grünanteil (Anteil unsiegelter Flächen mind. 60%) dargestellt.

Das Ziel der Stadtentwicklung wird mit der Planänderung weiterhin untersetzt.

Detaillierte Ausführungen unter dem Anstrich „Reiterhof in Sielow“ sind in der ursprünglichen Begründung nicht vorhanden.

Der Punkt 3 der Begründung wird wie folgt ergänzt.

Sonderbauflächen

Folgender neuer Absatz wird unter der Zwischenüberschrift „**Sport- und Freizeit**“ neu eingefügt.

Aus dem ursprünglichen Reiterhof in Sielow, hat sich in den letzten Jahren schrittweise ein therapeutisches Zentrum, welches sich weiterhin auf das Reiten stützt, entwickelt. Entsprechend haben sich die in Anspruch genommene Fläche und die Ausrichtung verändert. Auf Grund des Störpotenzials ist weiterhin ein Schutzabstand zur Wohnnutzung in Sielow erforderlich.

3.1 Darstellung

Der bestehende Standort des Reitsportzentrums ist im derzeitig rechtswirksamen FNP als *Aktuelle Darstellung im Sonderbaufläche mit einem hohen Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt.* *FNP*

Die unmittelbar angrenzende Änderungsfläche ist als Wald und dargestellt.

Die potenzielle Aufforstungsfläche nördlich der Sonderbaufläche ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Änderung wird die Sonderbaufläche mit einem hohen Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ in Richtung Osten zu Lasten der Walddarstellung erweitert. *Planänderung Sonderbauflächen*

Der Geltungsbereich der Planänderung schließt an den Siedlungsbereich der Stadt unmittelbar an. *Geltungsbereich Planänderung*

Die Flächen für den Waldersatz sind mittlerweile abschließend bestimmt. Die Fläche für den Waldersatz wird also im Änderungsplan ebenfalls dargestellt. *Wald*

Den vorliegenden Konzeptionen der Stadt entsprechend ist der gesamte Bereich nicht für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserabfuhr vorgesehen.

Die Baufläche wird entsprechend mit dem Planzeichen 15.1 der Planzeichenverordnung „Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“ gekennzeichnet. *Keine zentrale Abwasserbeseitigung*

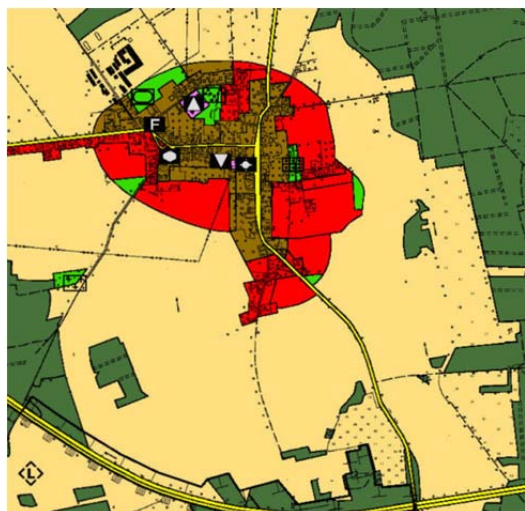


Urplan FNP Bereich Sielow

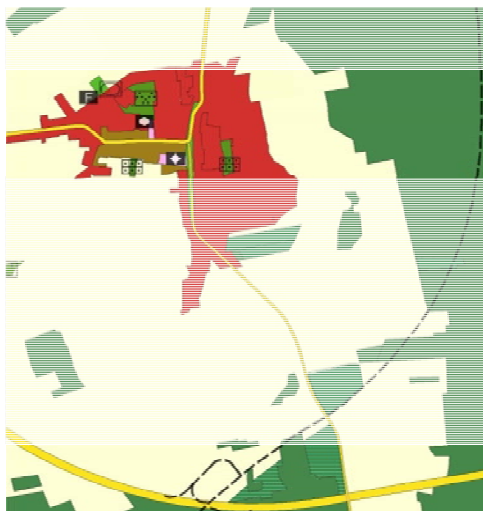


Darstellung FNP 5. Änderung

*Gegenüberstellung
Ursprungs-FNP und
5. Änderung
Bereich Sielow*



Urplan FNP Bereich Kahren



Darstellung Waldersatz FNP 5. Änderung

Waldersatz

Die Größe der Änderungsfläche beträgt insgesamt 5,3 ha..

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Punkt 13 der ursprünglichen Begründung wird wie folgt entsprechend abgeändert.

Flächenkategorie	Bestand (ha)	Planung (ha)
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil	3,10	4,75
Wohnbaufläche	0,00	0,30
Waldfläche	2,20	0,25
zur Information: Waldersatz (Kahren)		2,5
Summe	5,30	5,30

Die notwendige Fläche für den Waldersatz ist nicht berücksichtigt

3.2 Auswirkungen

Mit dieser Änderung wird sichergestellt, dass an diesem prädestinierten Standort das Vorhaben „Erweiterung des Therapie- und Reitsportzentrums Sielow“ auf der Basis eines entsprechenden B-Planes zugelassen werden kann.

Der FNP wird im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Voraussetzungen *Verfahrenswahl* für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt.

Es wird ein wirksamer Bauleitplan geändert.

Die Änderungen sind nur geringfügig. Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da

- aus der Sicht der gesamten Stadt nur Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden
- die wesentlichen Planinhalte des FNP werden beibehalten
- die Änderungen von Flächen sind im Umfang, gemessen an der Größe der Siedlungsfläche der Stadt, nur sehr gering sowie räumlich begrenzt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG). *Habitatschutz
Natura 2000-Gebiete
nicht berührt*

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten werden nicht beeinträchtigt

tigt, da solche Gebiete im Einwirkungsbereich des B-Planes nicht bestehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird aus Sicht der Stadt mit der Änderung des FNP nicht vorbereitet oder begründet.

Der Prüfwert für Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.7 UVPg von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche (GR) wird nicht erreicht.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um die Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, sind Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes nur denkbar, wenn der Standort als Ganzes neu einzurichten wäre.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bereits vorhandenes baulich genutztes Grundstück, welches ursprünglich aus Gründen des Immissionsschutzes ohne Anbindung an die Siedlungsflächen angelegt wurde.

Raumordnerische Auswirkungen
Ziele

Auch wenn nunmehr die Zweckbestimmung variiert wurde, sind aus Gründen des Immissionsschutzes weiterhin Abstände zur Wohnnutzung im Umfeld erforderlich.

Ein direkter Anschluss an die Siedlungsfläche wäre störungsfrei u. U. nur mit einem Aufwand für den Immissionsschutz möglich.

Unabhängig davon befindet sich in der „Lücke“ eine Gashochdruckleitung, deren Trasse freizuhalten ist.

Die beabsichtigte Erweiterung/Aufwertung der vorhandenen Reitsportanlage ist mit einer Siedlungsflächenerweiterung verbunden. Sie ist auch auf Grund der Spezifik der Nutzung erforderlich.

Die Flächeninanspruchnahme wird auch durch die Darstellung als Baufläche mit einem hohen Grünflächenanteil kompensiert. Sie erreicht deshalb in der Gesamtsicht keine unzulässige Größenordnung.

Der Standort der vorhandenen Reitsportanlage stellt sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten als Splittersiedlung dar, so dass für die landesplanerische Beurteilung das o. g. Ziel 4.3 LEP B-B maßgebend ist.

Eine Erweiterung bzw. Aufwertung der vorhandenen Nutzung wäre mit Ziel 4.3 LEP B-B vereinbar, wenn es dabei nicht zu einer raumbedeutsamen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Freiraum kommt.

Der FNP-Änderungsbereich verbindet den Bestand mit dem Ortsrand von Sielow. Demnach ist der Siedlungsanschluss im Sinne von Ziel 4.2 LEP B-B hergestellt. Ziel 4.3 LEP B-B ist dann für die landesplanerische Beurteilung nicht mehr maßgebend.

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 sind beachtet. Ein striktes Einhalten ist auf Grund der spezifischen Randbedingungen des Standortes und der Planungsziele nicht möglich. Der Außenbereich wird soweit wie möglich geschont.

Grundsatz 4.1 LEP B-B ist beachtet. Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Potenziale innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche lassen sich aus funktionellen Gründen nicht mobilisieren. Vorhandener Infrastruktur wird genutzt. In das Geflecht der Verteilung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung in der Stadt wird nicht eingegriffen.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B ist beachtet. Die Flächeninanspruchnahme ist erforderlich. Sie geschieht nur im erforderlichen Umfang.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie bei einer Beeinträchtigung der Umwelt verursachen können.

Dabei geht es vor allem um die Flächeninanspruchnahme, um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes und um den Natur- und Landschaftsschutz.

Schutzobjekte sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Die Eingriffe hinsichtlich des der Naturausstattung erfolgen in das Biotop Kiefernforst in einem Umfang von rund 2 ha.

Die Siedlungsfläche wird einen hohen Freiflächenanteil aufweisen, so dass auch hier die Beeinträchtigungen gering bleiben werden.

Das Landschaftsbild wird sich verändern. Die Änderungen werden allerdings nicht zwingend erheblich sein müssen.

In der Größenordnung der Waldinanspruchnahme wird im Zuge der Planrealisierung eine Fläche aufgeforstet.

Es kann ein Mischwald angelegt werden, der langfristig wertvoller ist, als der Bestand.

Eine Option besteht darin, im unmittelbaren Nahbereich auf der Fläche für die Landwirtschaft im Norden den Ersatz zu realisieren.

*Option
Waldersatz
nördlich*

Hier würde in diesem Fall im FNP zukünftig Wald ausgewiesen werden (siehe Vorentwurf in der Fassung vom September 2018).

Dem steht allerdings entgegen, dass dieses Areal als relativ hochwertig für Natur und Landschaft eingestuft ist (siehe LP).

Die geplante Erstaufforstung im unmittelbaren Anschluss an die Sonderbaufläche steht somit dem Entwicklungsziel des aktuellen Landschaftsplanentwurfs für die betroffene Fläche entgegen.

Es bestehen auch andere Möglichkeiten den Waldersatz im Stadtgebiet oder seinem Umfeld zu realisieren.

Andere Lösungen

Dazu liegt z. B. ein Angebot für einen Standort in der Gemarkung Kahren mit einer Flächengröße von rund 2,5 ha vor.

Weitere Alternativen sind denkbar.

Eine abschließende Entscheidung ist bis zum Feststellungsbeschluss zu treffen.

Das Änderungs-Plangebiet ist im LP als Erhalt von Wäldern mit Erholungsfunktion dargestellt. Die verbleibenden Waldflächen sind weiterhin frei für jedermann zugänglich.

Bedenken aus Immissionsschutzgründen sind begründet, da Pferdehaltungsbetriebe in der betrachteten Größenordnung und in der Nähe von Wohngrundstücken wegen möglicher Lärm- und Geruchsimmissionen erfahrungsgemäß nicht unproblematisch sind.

Immissionsschutz

Zur detaillierten Bewertung der bestehenden und zu erwartenden Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes entsprechende Fachgutachten erstellt.

*Fachbeiträge
Gutachten*

Die Ergebnisse zeigen, dass für das Umfeld keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Einzelheiten zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich lassen sich, wie die Ergebnisse des B-Plan-Verfahrens zeigen, im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen lösen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt können im konkreten Fall ausgeschlossen werden.

Für die Ebene des FNP sind sonstige nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Städtebauliche Auswirkungen

Private Belange werden nicht beeinträchtigt.